

**Bebauungsplan Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ -
2. Änderung – Vorentwurf (Stand September 2003)**

Textliche Festsetzungen

Städtebauliche Festsetzungen

1. Innerhalb des gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO). Ausgenommen von dieser Regelung ist die in der textlichen Festsetzung Nr. 2 formulierte Nutzung.
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO als kleine Beherbergungsbetriebe ohne Restaurantbetrieb allgemein zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
3. Innerhalb der Bebauungsplanänderung gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:	a) Traufe: Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut b) First: obere Firstkante
---------------------	---

Unterer Bezugspunkt:	Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße, Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des Grundstücks; für die mit WA ₄ bezeichnete überbaubare Grundstückfläche gilt als unterer Bezugspunkt die Mitte der Grundstücksgrenze zu der südlich hiervon gelegenen öffentlichen Spielplatzfläche
----------------------	--

Die festgesetzten Traufhöhen (TH) gelten nicht für Krüppelwalme, Dachgauben, Erker, Wintergärten und sonstige untergeordnete An- oder Ausbauten. Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig.

4. Innerhalb der mit WA₂ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche kann die zulässige Traufhöhe der Hauptdachflächen (4,00 m) auf einer Länge von bis zu 50 % der Gesamttraufseiten je Gebäude bis zu einer Höhe von max. 6,75 m überschritten werden.
5. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO nur bis zu insgesamt 25 % zulässig (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Die Flächen für Zufahrten, Stellplätze und vergleichbare Anlagen werden auf diese Überschreitung nur zu 50 % angerechnet, wenn sie wasserdurchlässig, z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, mit Rasengittersteinen oder Schotterrassen befestigt werden.

6. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Sofern als Einzelhaus mehrere Gebäude aneinander gebaut werden, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
7. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser zu errichten, Hausgruppen sind nicht zulässig. Die zulässigen Gebäudelängen sind der Nutzungsschablone für die entsprechende überbaubare Grundstücksfläche zu entnehmen. Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf diese Gebäudelänge nicht anzurechnen.
8. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

Landschaftsökologische Festsetzungen

9. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO ist eine extensiv gepflegte Gras-Krautflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist alle 2 Jahre (nicht vor dem 15. Juni) abschnittsweise unter Abfuhr des Mahdgutes zu mähen.
10. Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Baum–Strauch–Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten, Abgänge sind auf dem gleichen Grundstück zu ersetzen.

Pflanzenarten:
Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche, Winterlinde, Eberesche
Sträucher: Eberesche, Haselnuss, Holunder, Brombeere, Faulbaum, Schlehe, Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn

Gehölzqualitäten:
für Bäume: Hochstamm, 2-3x verpflanzt, 8 – 12 cm Stammumfang
für Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm
11. Die innerhalb des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder der Beseitigung auf Grund einer Befreiung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
12. Zur abschließenden Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft (Wallheckenkompensation) werden Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Wallheckenprogramms des Landkreises Ammerland als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgesetzt.

Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften gem. § 56, 97 und 98 NBauO

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung werden die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Leuchtenburg – Domsheide“ festgesetzten örtlichen Bauvorschriften aufgehoben.

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.